

SPRL Cabinet de Géomètres Meunier

12, rue Albert 1^{er} 7050 Jurbise

☎ : 065 22 62 51

📠 : 065/ 22 77 10

Guy Meunier
Géomètre
Expert-Immobilier
Expert Judiciaire

Jean-François Meunier
Géomètre Expert-Immobilier
Auteur de projet
Voirie et Lotissement

Ville de Mons
Hôtel de Ville
Grand-Place , 22 ,
7000 Mons

Le 04 février 2021

« A l'attention de madame De Bleecker »

Concerne : Actualisation estimations des deux surfaces commerciales du rez de chaussée de l'immeuble Rue de la Coupe 27-29 .Mons cadastré section H numéro 43 B

Madame la Directrice

Je fais suite à votre demande dans le cadre du dossier , sous rubrique .

J'ai l'avantage de vous informer que je suis passé revisiter les lieux ce jeudi 28 janvier 2021

Depuis mon passage en juillet 2019 , l'état des locaux est identique .
(voir description complète dans mon rapport 2019-144 du 06 août 2019.)

J'estime que par rapport à mon évaluation de août 2019 , le coût des travaux a augmenté de +/- 5% (4,76% basé sur l'indice ABEX de novembre 2020(858) par rapport à celui de Mai 2019 (819).

Le prix unitaire passe donc à 544 €/m² € /M²

Ce qui signifie que le coût global des travaux pour l'aménagement des 2 locaux devient :

Commerce 1 : 180,00 m² à 544 = 97.920-

Commerce 2 : 115,50 m² à 544 = 62.832-

Total htva = 160.752

Tva 21 % = 33.758

Sous total TVAC = 194.510

Honoraires d'architecte 7% ttc = 13.616

Total du cout des travaux 208.126 arrondi à 210.000 €

Géomètres Experts assermentés auprès du Tribunal de 1^{ère} Instance de Mons, inscrits au Tableau des titulaires du conseil fédéral des géomètres experts sous les numéros : GEO 04-287 pour Guy Meunier et GEO 04 – 453 pour Jean François Meunier

Estimation valeur locative :

Commerce 1 séparé: 1.350 €/mois

Commerce 2 séparé: 1.150 €/mois

Valeur locative pour les deux surfaces ensemble (- 10 %) : 2.250 €/mois

Estimation valeur vénale:

Commerce 1 séparé (180 m²) : 140.000€

Commerce 2 séparé (115 m²) : 90.000 €

Valeur vénale pour les deux surfaces ensemble (- 10 %) : 207.000€

Estimation du montant de la redevance annuelle en cas d'emphytéose sur 50 années

Commerce 1 séparé: 2535 €/an

Commerce 2 séparé: 1.625 €/an

Redevance annuelle pour les 2 surfaces ensemble (-10%):

Soit 3.744€/an soit 312 €/mois

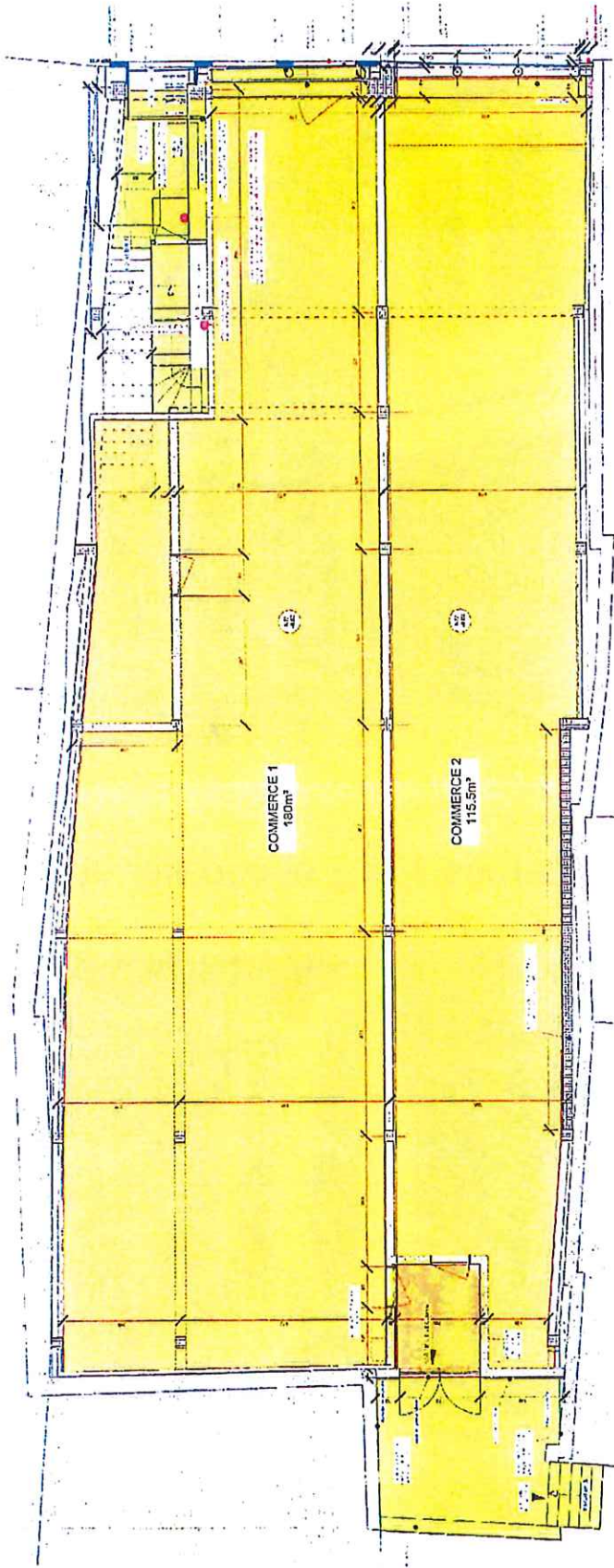
Je vous prie de croire , ,en l'assurance de ma considération distinguée .

L'Expert  Guy Meunier

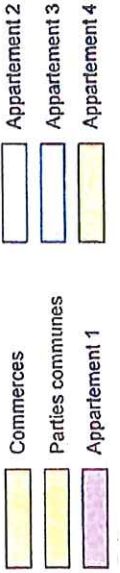
Annexes : - Plan des deux entités du RDC
- photos

Acte de base 76317

Rue de la Coupe 97/29 2017/390 / 2345/N



ECHELLE 1/100e
NIVEAU 0

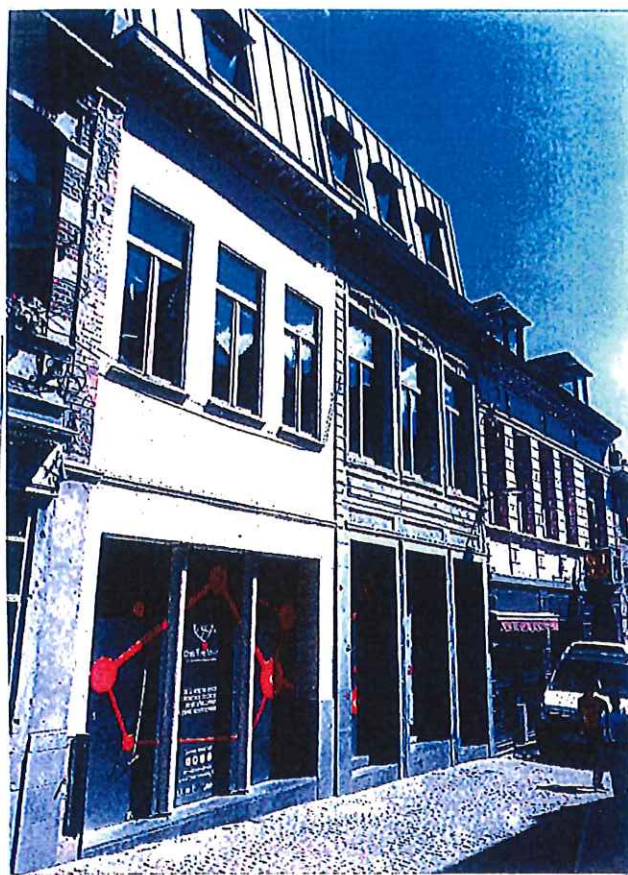


PLANS
2017/390/1

IMMEUBLE "POT AU FEU" à MONS
Immeuble de 4 appartements et 2 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, sis Rue de la Coupe 27-29 à 7000 Mons

H2a

Vue de la façade des immeubles 27 et 29 de la rue de la Coupe à Mons



Rez de chaussée commerces 1 et 2 et escalier et espace technique

